

# Landeshauptstadt Magdeburg



DS 0101/15 Anlage\_3

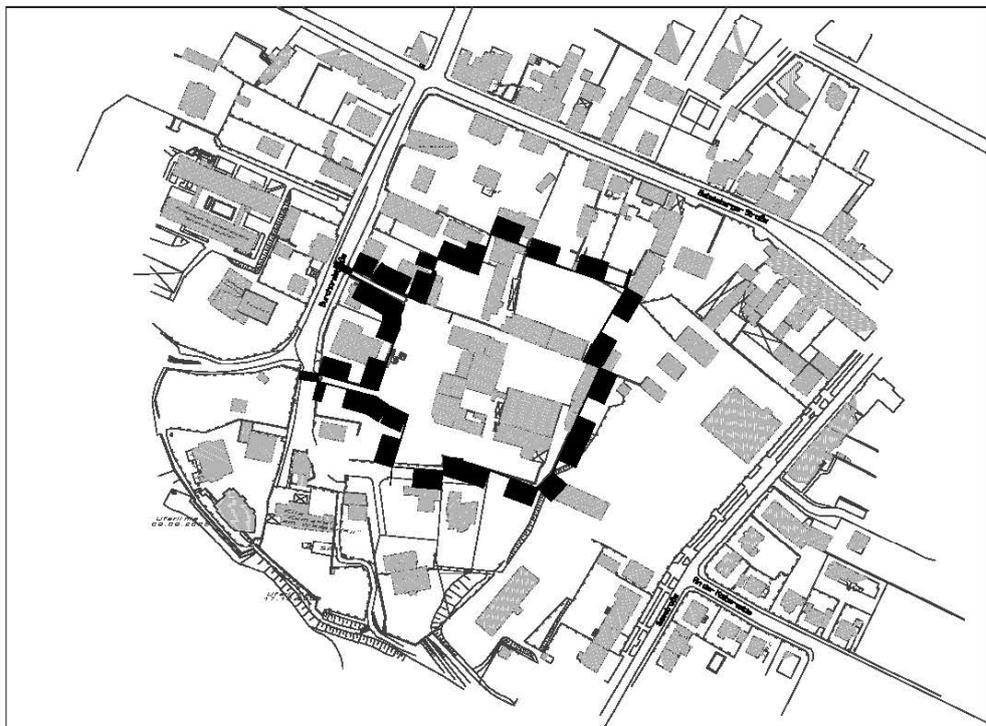
Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 264-1

"Burchardstraße"

Stand: Juli 2015

Maßstab: 1: 500



Planverfasser:

**Ingenieurbüro Lange & Jürries**

Straßenbau, Tiefbau, Hochbau  
Karl-Schurz-Str. 1, 39114 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
Stand des Stadtkartenausuges: 03/2013

## Inhaltsverzeichnis

1.	<b>PLANUNGSERFORDERNIS</b> .....	3
2.	<b>GELTUNGSBEREICH</b> .....	3
3.	<b>VERFAHREN</b> .....	3
4.	<b>BESTAND</b> .....	4
4.1.	<b>Lage im Stadtgebiet</b> .....	4
4.2.	<b>Natürliche Grundlagen</b> .....	4
4.3.	<b>Realnutzung</b> .....	4
4.4.	<b>Eigentumssituation</b> .....	4
5.	<b>PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN</b> .....	4
6.	<b>PLANERISCHE AUSGANGSPOSITION</b> .....	5
7.	<b>PLANUNGSINHALT</b> .....	5
7.1.	<b>Intention des Planes / Leitvorstellung</b> .....	5
7.2.	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	6
7.3.	<b>Beschreibung der Festsetzungen bzw. Hinweise</b> .....	7
7.3.1.	<i>Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung</i> .....	7
7.3.2.	<i>Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise</i> .....	7
7.3.3.	<i>Festsetzungen zur Gestaltung der Dachform</i> .....	8
7.3.4.	<i>Verkehrsflächen, Straßenplanung und Erschließung</i> .....	8
7.3.5.	<i>Bodenschutz</i> .....	9
7.3.6.	<i>Flächenübersicht</i> .....	10
7.3.7.	<i>Kosten</i> .....	10
7.4.	<b>Naturschutzfachliche Belange</b> .....	11
7.4.1.	<i>Aufgabenstellung</i> .....	11
7.4.2.	<i>Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft</i> .....	11
7.4.3.	<i>Allgemeiner Artenschutz: Vorkommen von Fledermäusen</i> .....	12
7.4.4.	<i>Baumschutzsatzung der LHS Magdeburg</i> .....	12
7.4.5.	<i>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen</i> .....	12

## **1. Planungserfordernis**

Mit Schreiben vom 15.07.2013 beantragt die URPIC GmbH, Burchardstraße 22, 39114 Magdeburg die Einleitung eines Satzungsverfahrens entsprechend § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) über folgende Flurstücke:

2371/189, 2447/189 und 10537.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhausbebauung entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Fläche, auf der das Vorhaben errichtet werden soll, als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Fläche war mit der ehemaligen Cracauer Brauerei R. Sieger & Co. bebaut, welche aus ein- bis viergeschossigen Ziegelbauten bestand.

## **2. Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Magdeburg, Flur 793 und beinhaltet die Flurstücke

- 10537, 10583 und
- eine Teilfläche des Flurstückes 10536.

## **3. Verfahren**

Mit Schreiben vom 15.07.2013 beantragte die URPIC GmbH, Burchardstraße 22, 39114 Magdeburg die Einleitung eines Satzungsverfahrens entsprechend § 13a des Baugesetzbuches (BauGB).

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Die Erarbeitung eines Vorentwurfes wurde begleitet von Abstimmungen mit Trägern öffentlicher Belange und Behörden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 20. Februar 2014 die Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264-1 "Burchardstraße" und Billigung des Vorentwurfs beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Magdeburg vom 07.03.2014.

Der Vorentwurf wurde in einer Bürgerversammlung am 27.05.2014 interessierten Bürgern vorgestellt.

## **4. Bestand**

### **4.1. Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Magdeburg, östlich der Alten Elbe, innerhalb des Stadtgebietes Cracau an einer Anliegerstraße, ca. 10 PKW/Fahrrad – Minuten vom Stadtzentrum sowie ca. 11 km von der BAB A14 und der BAB A2 entfernt. Die Umgebungsbebauung besteht aus überwiegend Mehrgeschossiger- und Einfamilienhausbebauung. Im Osten grenzt eine Freifläche zur Seestraße an.

### **4.2. Natürliche Grundlagen**

Das Plangelände ist bei einer Höhenlage von fast 50 m über NHN als eben zu betrachten. Im Osten grenzt eine Freifläche zur Seestraße an. Hier gibt es einen Höhensprung auf ca. 46 m über NHN. Es liegt aus geologischer Sicht im Bereich des Elbstromtales. Die Grundwasserverhältnisse werden maßgeblich von der Wasserführung der Elbe beeinflusst. Höchstmögliche Grundwasserstände werden in Abhängigkeit von der Hochwasserführung der Elbe auftreten.

### **4.3. Realnutzung**

Die mit dem Geltungsbereich überstrichenen Flächen sind versiegelt und zum großen Teil unterkellert. Das ehemalige Brauereigelände wird derzeit nicht genutzt (Industriebranche). Die aufgehenden Gebäudeteile sind zum größten Teil oberirdisch abgebrochen.

### **4.4. Eigentumssituation**

Die Flächen der ehemaligen Brauerei befinden sich in privatem Eigentum des Antragstellers, der

URPIC GmbH  
Burchardstraße 22  
39114 Magdeburg.

## **5. Planungseinschränkungen**

Aus derzeitiger Kenntnis und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind keine Einschränkungen (Altlastverdachtsflächen, Biotope, Schon- oder Schutzgebiete, Vorbehalts- und Vorzugsgebiete) für die Planung vorhanden.

Ausnahme hiervon bildet ein Fledermausquartier, welches im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Befreiung der Stadt Magdeburg, Untere Naturschutzbehörde festgesetzt und in die Planzeichnung aufgenommen wurde.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet der Erhaltungssatzung „Cracau“ entsprechend § 172 (1) BauGB und Stadtratsbeschluss-Nr. 2359-66(III)03 vom 08.05.2003. Es wird auf die Rechtsfolgen hingewiesen.

Auf der gesamten Fläche des Geltungsbereiches ist mit dem Auftreten archäologischer Denkmalsubstanz (früheisenzeitliche Einzelfunde und Siedlungsbefunde, ggf. auch mittelalterliche Körpergräber zu rechnen (abgesehen von den bereits durch den Industriebau – Brauerei – gestörten Bereichen, so dass Bodenbewegungen im Zuge von Bauvorhaben im Vorfeld mit dem LDA abgestimmt werden sollten.

Die betreffende Fläche wurde durch das Technische Polizeiamt / Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (TPA/KBD LSA) anhand der zzt. dort vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Da der Bereich als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Insoweit sollten Flächen, auf denen erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden.

## **6. Planerische Ausgangsposition**

Die Landeshauptstadt Magdeburg gilt als Oberzentrum, welches als Standort hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln ist. Die Landeshauptstadt Magdeburg nimmt als Stadt zentralörtliche Funktionen sowie Versorgungsfunktionen für ihren Verflechtungsbereich wahr.

Die im Geltungsbereich überplanten Flächen ordnen sich in die gewachsene Ortslage der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtteil Cracau ein. Es wird durch die Umwandlung der Industriebrache in ein Wohngebiet eine Lücke in der vorhandenen Bebauung geschlossen.

In den derzeit vorliegenden Planungsvorgaben (Flächennutzungsplan) gibt es im Geltungsbereich und dessen Umfeld keine Festsetzungen zur Freihaltung von Flächen wegen raumbedeutender oder raumbeeinflussender Nutzungen.

## **7. Planungsinhalt**

Im Folgenden werden das Ziel und die Leitvorstellung, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbunden sind, dargestellt.

### **7.1. Intention des Planes / Leitvorstellung**

Mit diesem Bebauungsplan soll die bauliche Nutzung des gesamten Geltungsbereiches planungsrechtlich vorbereitet werden. Ziel des Bebauungsplanes ist die Erschließung der Fläche für Wohnbebauung durch den Antragsteller und Vorhabensträger.

Bei dem ca. 1,1 ha großen Plangebiet handelt es sich um die Konversionsfläche einer Gewerbebrache. Dieser Bereich der ehemaligen Brauerei kann von der Burchardstraße komplett erschlossen werden.

Die gesamte Infrastruktur wie Schule, KITA, Krankenhaus, Nahversorger, Dienstleister und die Straßenbahnhaltestelle der Linie 4 befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Aufgrund seiner Höhenlage auf dem „Petersilienberg“ mit 49,50 m ü. NHN liegt das Gebiet deutlich über dem Hochwasserscheitel vom 09.06.13 mit 47,35 m ü. NHN.

In der Wohngebietsfläche ist die Errichtung eines reinen Wohngebietes vorzugsweise mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Die maximale Versiegelung der Grundstücke liegt in der Regel bei 40 %. Nur wo aufgrund von vorhandenen Kellern und Gewölben dies nicht einzuhalten ist, sind höhere Versiegelungszahlen benannt. Das anfallende Niederschlagswasser ist - soweit möglich - auf den eigenen Grundstücken zu verbringen.

Der Antragsteller hat mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) eine Besprechung geführt, um die Eignung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB zu erkunden. Im Wesentlichen wird von Seiten der UNB die Sicherung des vorhandenen Kellerraumes als Winterquartier für Fledermäuse angesehen. Dieser Kellerraum wird im B-Plan gekennzeichnet und über das Verfahren gesichert.

Der Bebauungsplan erfüllt mit 1,1 ha Fläche alle Vorgaben des § 13 a BauGB auch hinsichtlich überbaubarer Grundflächen (kleiner 20.000 qm) und der Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung.

Die Baumschutzsatzung der LH MD findet entsprechend Anwendung.

Die Kosten des Planverfahrens trägt der Grundstückseigentümer.

## 7.2. Städtebauliches Konzept



Die Nutzungen orientieren sich hinsichtlich der Parzellengröße und der Baumasse an dem vorhandenen Bedarf und der Nachfrage beim Vorhabensträger. Die mögliche Parzellierung und Erschließung ist in der Planzeichnung abgebildet.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Wohngebietes, in einem Stadtteil, in dem bereits Wohnbau-land in entsprechender Wohnlage besteht und durch das Plangebiet sinnvoll ergänzt wird.

### **7.3. Beschreibung der Festsetzungen bzw. Hinweise**

#### **7.3.1. Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet, vorwiegend dem Wohnen dienend, entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den Nutzungen in der Nachbarschaft.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Baugebiet WA, Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Das Gebiet benötigt, aufgrund seiner geringen Größe, keine eigenen Einrichtungen i. S. des § 4 Abs. 2 Nr. 2. Diese wären demnach auch nicht tragfähig.

#### **7.3.2. Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise**

Die Festsetzungen orientieren sich an den Vorgaben entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO sowie der vorhandenen Versiegelung durch die großzügig zu erhaltene und weiterhin nutzbare Unterkellerung der ehemaligen Brauerei. Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurde die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Bauweise angegeben.

##### Grundflächenzahl

Baufelder 1, 2, 5-8 GRZ 0,4

*[Ausnahmen von der Obergrenze entsprechend § 17 Abs. BauNVO]*

Baufelder 3, 9 GRZ 0,6

Baufeld 4 GRZ 0,8

Die Überschreitung der Grundflächenzahl resultiert aus der zwingenden Nutzung der tragenden Wände der bestehenden Kellergeschosse sowie der vorhandenen Versiegelung durch dieselben.

##### Geschoßflächenzahl

Baufelder 1-9 1,2

##### Geschossigkeit

Baufelder 1-4, 6-9 II

Baufeld 5 II + Stg (Staffelgeschoß)

Das Staffelgeschoß springt gegenüber den darunterliegenden Geschossen um mindestens 1 m zurück und weist eine kleinere Grundfläche (max. 2/3 des darunterliegenden Geschosses) auf. Es wird hier aus Gründen einer optischen Aufweitung des Straßenraums nach oben genutzt. Der Rücksprung kann als Terrasse genutzt werden.

Die Grundflächenzahl von 0,4 und nur diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr.1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden, wenn die Flächen von Stellflächen und Zufahrten einen Abflußbeiwert von 0,40 nicht überschreiten.

### Bauweise

Baufelder 1-9

ED (Einzel- und Doppelhäuser)

Aufgrund des durch Stahlbeton-L-Elemente überwundenen Höhenniveaus darf an der östlichen Grenze die angrenzende Fläche (Gartenland) nur mit einer Flächenpressung von maximal 5 kN/m<sup>2</sup> belastet werden.

### **7.3.3. Festsetzungen zur Gestaltung der Dachform**

In allen Baufelder sollen aufgrund der benachbarten westlichen Bebauung als Vorgabe alle Dächer als Flachdächer ausgebildet werden, um ein einheitliches Stil- und Gestaltungsbild zu erreichen.

### **7.3.4. Verkehrsflächen, Straßenplanung und Erschließung**

#### ***Erschließung***

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Burchardstraße. Die Zu- und Abfahrt werden durch vorhandene bzw. in Bau befindliche Grundstücke begrenzt. Aufgrund der Breiten der Zu- und Abfahrt von min. 3,83 m und 4,20 m soll hier eine Einbahnstraßenregelung erfolgen. Die Mindestbreite (Lichtraum) für das Befahren mit Müllfahrzeugen ist somit gegeben. Die zukünftig öffentliche Mischverkehrsfläche hat überwiegend eine Verkehrsraumbreite von 5,80 m und soll darüber hinaus als verkehrsberuhigter Bereich gekennzeichnet werden.

Die Baufelder 6 und 7 (max. 3 Grundstücke) werden über eine private Zufahrt (Breite 4,00 m) erschlossen. Das Baufeld 8 ist hiervon ausgeschlossen und erhält eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen kann nicht an den Mischwasserkanal des öffentlichen Entsorgungssystems angeschlossen werden und wird über Versickeranlagen verbracht.

Das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken soll daselbst versickert oder in Zisternen zurückgehalten und für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Die Qualitäten und Randbedingungen der versorgungstechnischen Erschließung hinsichtlich Abwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikation sowie der Löschwasserversorgung werden im Rahmen des Verfahrens und der Erschließungsplanung eruiert und die entsprechenden Verträge bzw. Angebote zur Erschließung erarbeitet.

#### ***Trinkwasser- / Feuerlöschwasser- / Stromversorgung – SWM***

Die Trink-, Feuerlöschwasser- und Stromversorgung werden durch eine Heranführung aus der Burchardstraße gesichert.

## **Gasversorgung**

Für den Planungsbereich wird die Notwendigkeit einer Gasversorgung eruiert.

Die einzelnen Grundstücke des Wohngebietes können durch die Höherdimensionierung der elektrischen Anlagen des regionalen Versorgers mit regenerativen Energiequellen (z.B. Wärmepumpen) versorgt werden und damit die Forderung hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien entsprechend dem Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) erfüllen.

## **Abwasserentsorgung – AGM**

Das Schmutzwasser der zu erschließenden Grundstücke wird zum Mischwasserkanal DN 400 in der Burchardstraße abgeleitet.

## **Telekommunikation – Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen in der Burchardstraße dienen zurzeit der Versorgung der vorhandenen Bebauung im Umfeld und sind weiter auszubauen.

## **Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb**

Die Eigentümer verbringen die Abfallbehälter an die öffentliche, neu zu errichtende Erschließungsstraße um den Abfall zu entsorgen.

Die Breite der Mischverkehrsfläche vor den zu erschließenden Grundstücken von 5,80 m ist ausreichend, um eine Behinderung der Verkehrsteilnehmer durch das Abstellen von Abfallbehältern an den Entsorgungstagen auszuschließen. Aufgrund der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches im gesamten Erschließungsgebiet sind Parkflächen für den ruhenden Verkehr auszuweisen, so daß auch durch diesen keine Einschränkungen zu erwarten sind.

Für die Anlieger der privaten Verkehrsfläche ist ein Stellplatz für die Abfallbehälter in der Planzeichnung ausgewiesen.

### **7.3.5. Bodenschutz**

Nach § 30 BauGB i.V. mit § 61 Abs. 2 BauO LSA bedarf es für Anlagen gemäß § 61 Abs. 1 BauO LSA im Geltungsbereich eines bestätigten Bebauungsplanes (B-Plan) keiner Baugenehmigung, soweit die Baumaßnahme in Übereinstimmung mit dem geltenden Baurecht erfolgt. Im B-Plan-Gebiet ist Wohnbebauung zulässig, welche unter die o.g. Anlagen fallen.

Die zuständige Behörde kann die notwendigen Maßnahmen zur Erfüllung der sich aus dem BBodSchG und der hierzu erlassenen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ergebenden Pflichten treffen. Die bodenschutzrechtliche Zuständigkeit liegt bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg.

In Geländebereichen, die zur Herrichtung von Hausgärten und Grünflächen vorgesehen sind, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen; dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen:

Folgenutzung	Vegetationsart	Regelmächtigkeit (in cm)
Landschaftsbau	Rasen	20 bis 50
Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40 bis 100

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i.S. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, welches die Schadstoffgehalte der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhält. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte ZO der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR20) vom 05.11.2004 einzuhalten.

Im Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Aufbringens sind § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (09.90) zu berücksichtigen.

Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgetragenen Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen gemäß den Vorgaben in Anhang 1 der BBodSchV, Auszüge aus dem Bautagebuch, Aufmasszeichnungen o. ä.) nachzuweisen. Die Unterlagen sind der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen kurzfristig und unaufgefordert zur Prüfung zu übergeben.

### **7.3.6. Flächenübersicht**

Entsprechend Bebauungskonzept ergibt sich nachfolgende Flächenausweisung der beplanten Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA):

<b>1. Plangebiet</b>	<b>100 %</b>	<b>12.520 m<sup>2</sup></b>
<b>2. Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>87 %</b>	<b>10.992 m<sup>2</sup></b>
<b>3. Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>12 %</b>	<b>1.410 m<sup>2</sup></b>
<b>4. Private Verkehrsfläche</b>	<b>1 %</b>	<b>118 m<sup>2</sup></b>

### **7.3.7. Kosten**

Der Vorhabenträger erklärt, daß er wirtschaftlich in der Lage und bereit ist, die Planung und Durchführung des Vorhabens eigenverantwortlich und auf eigene Kosten durchzuführen. Er verpflichtet sich alle vertragsgegenständlichen Leistungen, einschl. der Folge- und 5 jährigen Unterhaltungskosten selbst zu tragen. Für die Stadt Magdeburg ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

## 7.4. Naturschutzfachliche Belange

### 7.4.1. Aufgabenstellung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) nach §4 (1) BauGB wurden gemeinsam mit dem Vorhabenträger und dem Umweltamt der Landeshauptstadt (LHS) Magdeburg die Vorgehensweise bezüglich naturschutzfachlicher Belange abgestimmt, wobei als Ergebnis im Sinne des § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet wird, dennoch folgende Aspekte zu berücksichtigen sind:

#### A - Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft

Ableitung von Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Festsetzungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB,

#### B - Allgemeiner Artenschutz: Vorkommen von Fledermäusen

Berücksichtigung der Auswirkungen des Plans auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung sowie ggf. Ableitung von Maßnahmen,

#### C - Baumschutzsatzung der LHS Magdeburg

Berücksichtigung der Auswirkungen des Plans sowie ggf. Ableitung von Maßnahmen durch Festsetzungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

### 7.4.2. Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft

Es ist **kein Grünbestand** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden und zu berücksichtigen. Die nachfolgende Beurteilung der Auswirkungen des B-Planes auf die einzelnen Schutzgüter basiert auf den Ergebnissen der vorangegangenen Abstimmungen mit den verantwortlichen Behörden.

Unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 - 0,8 im B-Plangebiet ergibt sich bei Ausnutzung der Möglichkeiten eine durch Bebauung und die zur Erschließung notwendigen Verkehrsfläche in der Summe eine versiegelte Fläche, welche sich geringer als derzeit durch die Brauerei versiegelte Fläche darstellt.

Plangebiet	100 %	12.520 m <sup>2</sup>	
Versiegelte Fläche	51 %	6.383 m <sup>2</sup>	
Wohngebiet		4.855 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche		1.528 m <sup>2</sup>	
entstehendes Gartenland	49 %	6.137 m <sup>2</sup>	[Entsiegelung]

Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass Wirkungen des Vorhabens über den Geltungsbe-  
reich hinaus nicht zu erwarten sind.

Um einer größeren Versiegelung von Flächen vorzubeugen, beträgt die Mindestgrundstücksgröße für  
freistehende Einfamilienhäuser 500 qm und für Doppelhaushälften 350 qm.

Es sind Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf privaten Flächen festgesetzt.

#### **7.4.3.            *Allgemeiner Artenschutz: Vorkommen von Fledermäusen***

Mit dem Abriß von Gebäudeteilen der ehemaligen Brauerei wurden Wohnstätten von Fledermäusen,  
hier Winterquartiere im Kellerraum zwischen den beiden Schornsteinen beseitigt.

Dieser Wohnstättenverlust für die Fledermause ist grundsätzlich zu ersetzen. Entsprechend arten-  
schutzrechtlicher Befreiung durch die Stadt Magdeburg, Untere Naturschutzbehörde vom 29.04.2013  
ist ein Fledermausersatzquartier auf dem Grundstück zu errichten (siehe Planzeichnung zwischen  
Baufeld 4 und 5). Der vorhandene Kellerraum wird erhalten und die Flugöffnungen im Umkreis von  
mindestens 1 m von Bebauung freigehalten.

#### **7.4.4.            *Baumschutzsatzung der LHS Magdeburg***

Als verbotene Handlungen gemäß §4 der Baumschutzsatzung, die bei der Erschließung zur Umset-  
zung des B-Planes erforderlich werden, zählen im Wesentlichen alle Fäll- und Rodungsarbeiten.  
Basierend auf der Vermessung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser ab 10 cm unterlagen im  
Plangebiet 18 Bäume dem Schutz der Baumschutzsatzung v. 06.02.2009:

- 17 Laubbäume mit einem Stammumfang von 50 cm und mehr sowie
- 1 Ahorn mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm.

Für diese Bäume war die Fällung nicht zu vermeiden, da die Standorte (Grenznahe, in Gebäudeteilen  
etc.) und Arten für den Zweck der Wohnbebauung und der erforderlichen Erschließungsanlagen nicht  
geeignet erschienen. Die Bäume ließen sich nicht mit den Zielen des B-Planes übereinbringen, so  
dass Ersatzpflanzungen für die vorhabensbedingten Fällungen für Bäume nach Baumschutzsatzung  
erforderlich sind.

Entsprechend Fällgenehmigung der Stadt Magdeburg, Untere Naturschutzbehörde vom 31.01.2013  
sind hierfür 8 heimische Laubbäume (in Planzeichnung festgesetzt) mit einem Stammumfang von 12-  
14 cm, mehrfach verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.

#### **7.4.5.            *Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen***

Zur Begrenzung von Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. den Menschen die-  
nen folgende Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen:

- sorgsamer Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen während der Bauphase zur Ver-  
hinderung von negativen Auswirkungen auf Boden und Wasser,
- Festsetzung einer Grundflächenzahl zur Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung von Boden-  
flächen (GF=0,4), außer nutzbare Unterkellerungen
- Reduzierung der Baustelleneinrichtungen auf ein Mindestmaß,

- Durchführung einer Tiefenlockerung des Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten,
- Einhaltung aller immissionsschutzrechtlichen Vorschriften,
- die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 qm und für Doppelhaushälften 350 qm.